



# Zrušenie spoločenstva vlastníkov s likvidáciou a bez likvidácie za primeranej aplikácie ustanovení Obchodného zákonníka

Pri zmene formy výkonu správy bytových domov zo spoločenstva vlastníkov na správcu sú vlastníci bytov a nebytových priestorov v praxi postavení pred úlohu ako v súlade so zákonom a čo najrýchlejšie dosiahnuť zrušenie spoločenstva a jeho výmaz z registra spoločenstiev vedenom na príslušnom okresnom úrade.

Z dikcie zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení (ďalej aj „BytZ“) jasne vyplýva, že zániku spoločenstva teda predchádza jeho zrušenie s likvidáciou alebo bez likvidácie.

Likvidácia znamená speňaženie majetku zrušeného spoločenstva a uspokojenie pohľadávok veriteľov zo získaného výťažku. Likvidácia prebieha primerane podľa ustanovení zákona č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka v platnom znení (ďalej aj „OBZ“). Konkrétne sa v zmysle ust. 7d ods. 6 BytZ aplikujú ust. § 70 až 75 OBZ účinné do 30.09.2020, avšak s drobnými odchýlkami reflektujúcimi osobitosť vlastníctva bytov a nebytových priestorov. Taxatívne prípady, kedy sa likvidácia nevyžaduje sú nielen prípady splynutia, zlúčenia či rozdelenia spoločenstva podľa ust. § 7d ods. 3 a 4 BytZ. Ďalšie prípady zrušenia obchodnej spoločnosti sú uvedené v ust. § 68 a § 68b OBZ. Pri primeraná aplikácia týchto ustanovení OBZ v zmysle ust. § 7d ods. 6 BytZ na spoločenstvá vlastníkov je však problematická.

Názor, že likvidácia spoločenstva sa okrem prípadov uvedených v ust. § 7d ods. 3 BytZ nevyžaduje aj v prípadoch upravených v ust. § 68 ods. 2 OBZ účinného do 30. septembra 2020 (teda najmä ak spoločenstvo nemá žiadny majetok) však nezdieľajú niektoré okresné úrady ani orgány prokuratúry. Napriek tomu, že v praxi spoločenstvá nedisponujú žiadnym vlastným majetkom (ust. § 7b ods. 1 a 4 BytZ), niektoré okresné úrady vyžadovali absolvovať celý proces likvidácie v zmysle ust. § 70 až § 75k OBZ. Tento je však striktné formálny a zbytočne predlžuje celý proces zrušenia a výmazu likvidácie.

Argumentom niektorých vyššie uvedených orgánov verejnej moci je, že ust. § 7d ods. 4 BytZ vnímali ako osobitnú úpravu vo vzťahu k ust. § 68 ods. 2 OBZ a teda, že dôvody zrušenia spoločenstva nemožno rozširovať. Z dôvodovej správy k novele BytZ č. 367/2004 Z. z., ktorá zaviedla ust. § 7a až 7d pritom nemožno vyvodit' úmysel zákonodarcu, ktorým sledoval úpravou zrušenia a zániku spoločenstiev vlastníkov. Z dôvodovej správy k tejto novele totiž vyplýva, že „Ustanovenia § 7a až 7d reagujú na podnety z praxe, keďže doterajšia právna úprava bola málo podrobná. Návrh zákona v § 7d rieši otázku zániku spoločenstva aj zlúčenia alebo splynutia dvoch spoločenstiev, ktorá v doterajšom znení absentovala. Zároveň sa rieši aj otázka likvidácie a určenia likvidátora. Navrhuje sa aj spôsob ochrany vlastníkov pri zániku spoločenstva, či už bez likvidácie alebo s likvidáciou.“

Z cit. dôvodovej správy nemožno vyvodit' ani to, či účelom ust. § 7d ods. 4 BytZ bolo s ohľadom na odsek 6 komentovaného ustanovenia osobitná úprava vo vzťahu k celému ust. § 68 ods. 2 OBZ alebo len vo vzťahu k prvej vete tohto ustanovenia. Tá ustanovuje, že „zániku spoločnosti predchádza jej zrušenie s likvidáciou alebo bez likvidácie, ak jej imanie prechádza na právneho nástupcu“.

Názory opierajúce sa o nemožnosť aplikácie druhej vety ust. § 68 ods. 2 OBZ účinného do 30. septembra 2020 poukazovali na historický výklad tohto ustanovenia a to najmä skutočnosť, že toto ustanovenie už od jeho zahrnutia do OBZ novelou č. 500/2001 Z. z. spôsobovalo v praxi aplikačné problémy a to ešte pred prijatím ust. § 7d BytZ. Ďalšou novelou č. 657/2007 Z. z. bolo zmenené ust. § 68 ods. 3 písm. b) OBZ a to tak, že spoločnosť sa zrušuje v rozhodnutí spoločníkov alebo orgánu spoločnosti o zrušení spoločnosti. V dôvodovej správe sa uvádza, že doplnenie daného ustanovenia OBZ bolo uskutočnené na základe požiadavky rozhodovacej praxe súdov SR. Spresnenie si vyžiadala najmä rozdielnosť v posudzovaní otázky, či spoločnosť alebo družstvo môže rozhodnúť o svojom zrušení z dôvodu, že nemá žiaden majetok. Pôvodné ust. § 68 OBZ obsahovalo úpravu dobrovoľného a núteného zrušenia spoločnosti. Od 1. októbra 2020 bola táto úprava rozčlenená do ust. § 68, § 68a a § 68b OBZ (viď nižšie).

Z vyššie uvedeného vyplýva potom názor, že v prípade dobrovoľného zrušenia spoločnosti a rovnako tak spoločenstva vlastníkov bez právneho nástupcu musí spoločnosť (spoločenstvo) vždy vykonať likvidáciu. V prípade obchodnej spoločnosti totiž len súd v osobitnom konaní o zrušení spoločnosti podľa ust. § 68 a od 1. októbra 2020 aj ust. § 68b OBZ a nie spoločníci, resp. valné zhromaždenie spoločnosti, rozhoduje o zrušení spoločnosti bez likvidácie pre nemajetnosť, keď na základe vykonaného dokazovania súd dospeje k záveru, že zapísaná spoločnosť v obchodnom registri nevlastní žiaden majetok.<sup>1</sup>

Uvedený názor opierajúci sa o súdny výklad ust. § 68 OBZ účinného do 30. septembra 2020 však v režime spoločenstiev a právnej úpravy BytZ nie je celkom aplikovateľný a to napriek tomu, že ust. 7d ods. 6 BytZ priamo odkazuje na primerané použitie ustanovenia § 68 až § 75 OBZ. Správne by však odkaz mal znieť až po § 75k OBZ. V zhode s inými autormi<sup>2</sup> zastávame právny názor podľa ktorého, ak spoločenstvo nemá majetok, jeho likvidácia sa do 30. septembra 2020 nevyžadovala. Viedli nás k tomu najmä nasledovné argumenty.

V prvom rade v prípade spoločenstiev nie je existencia akékoľvek majetku základným predpokladom pre jeho vznik, ale aj jeho ďalšiu existenciu ako v prípade obchodných spoločností, kde sa vyžaduje určitý majetkový vklad a to aspoň vo výške splateného základného imania. Práve naopak zákonodarca možnosť spoločenstva nadobúdať akýkoľvek vlastný majetok priamo vylúčil ust. 7b ods. 1 a 4 BytZ. Za takejto právnej úpravy nemá opodstatnenie ani ingerencia súdu pokiaľ ide o preskúmanie opodstatnenosti vyhlásenia o nemajetnosti spoločenstva, ktoré zdôrazňujeme nie je podnikateľský subjekt. Spoločenstvo teda neznáša podnikateľské riziko v podobe, že sa pri výkone podnikateľskej činnosti nadobudne majetok (aktíva), resp. mu vzniknú záväzky (pasíva). Z toho reálne ani nemôže vzniknúť u veriteľov spoločenstva opodstatnená obava o vzniku úpadku, či predĺženia.

Druhou odlišnosťou je, že v prípade spoločenstiev o ich zrušení či výmaze nerozhoduje súd, ale okresný úrad, ktorý však nevydáva rozhodnutie, ale podmienky výmazu spoločenstva posudzuje v osobitnom konaní bez vydania správneho rozhodnutia a aplikácie zákona č. 71/1967 Zb. správneho poriadku v platnom znení (porovnaj ust. § 7 ods. 11 BytZ).

Ak by sa pripustil prezentovaný právny názor o nutnosti likvidácie, znamenalo by to absurdné dôsledky, že likvidácia spoločenstva sa vyžaduje aj v prípadoch, kedy objektívne spoločenstvo žiadnym majetkom nedisponuje ani ho neeviduje v účtovnej evidencii ako účtovná jednotka. Nie je nám zrejmé:

- aký zmysel by malo v týchto prípadoch začínať proces likvidácie, keď účtovník, ktorého môže spoločenstvo osloviť vie určiť či spoločenstvo má alebo nemá majetok. Podotýkame, že v zmysle zákona č. 431/2002 Z. z. je spoločenstvo účtovná jednotka, ktorá musí o tomto majetku viesť účtovnú evidenciu (pozri ust. § 7c ods. 5 BytZ);
- na čo by bolo potrebné ustanoviť likvidátora, keď preukázateľne z účtovnej evidencie vyplýva, že neexistuje žiaden majetok spoločenstva, ktorý by sa mal likvidovať a rozdeliť medzi veriteľov spoločenstva, resp. medzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov v zmysle ust. § 75j OBZ;
- akú účtovnú závierku by mali vlastníci pri absencii majetku spoločenstva v tomto prípade schvaľovať;
- čo by mal likvidátor kontrolovať a skúmať, najmä ak od 1. novembra 2018 koná spoločenstvo v právnych vzťahoch v mene a účet vlastníkov (ust. § 7b ods. 2 a § 9 ods. 7 BytZ) a teda právne úkony ním týkajúce sa spoločných častí, spoločných zariadení, príslušenstva a pozemku vykonané spoločenstvom zaväzujú všetkých vlastníkov (ust. § 9 ods. 2 BytZ).

Máme za to, že celé ust. § 7d BytZ, ktoré je potrebné interpretovať vo vzájomnej súvislosti metódami jazykového, gramatického, logického, historického i teleologického výkladu. V každom z odsekov predmetného ustanovenia je uvedená iná skutková podstata, pričom všetky odseky tohto ustanovenia vo vzájomnej súvislosti ako aj v spojení s ust. § 68 až § 75 OBZ v znení účinnom do 30. septembra 2020 dávajú podľa nášho názoru jednoznačný záver pre výklad, že v prípade neexistencie majetku spoločenstva sa aplikuje zrušenie bez likvidácie v zmysle ust. § 68 ods. 2 OBZ.

Tento názor však už nie možné oprieť o ustanovenia 68 až 68b OBZ v znení účinnom od 1. októbra 2020, ktoré zaviedla novela OBZ č. 390/2019 Z. z. Zákonodarca už zmenou právnej úpravy dôsledne rozlišuje medzi jednotlivými dôvodmi zrušenia obchodnej spoločnosti. Došlo tak k zmene koncepcie rozhodovania súdu o zrušení spoločnosti, pričom prípady, kedy sa likvidácia obchodnej spoločnosti nevyžaduje sa oproti pôvodnej dikcii ust. § 68 ods. 2 OBZ značne zredukovali. Podľa druhej vety tohto ustanovenia účinného od 1. októbra 2020 sa totiž spoločnosť zrušuje bez likvidácie, ak celé jej imanie prešlo na právneho nástupcu alebo po jej zrušení súdom nebol zložený preddavok na úhradu odmeny a výdavkov likvidátora vo výške ustanovenej osobitným predpisom. Z dikcie tohto ustanovenia tak vypadli aj ďalšie dôvody, pre ktoré sa likvidácia nevyžadovala do 30. septembra 2020. Išlo o situácie:

- ak po ukončení konkurzného konania neostane v spoločnosti žiadny majetok alebo
- ak bol konkurz zrušený z dôvodu, že majetok úpadcu nestačí na úhradu výdavkov a odmenu správcu konkurznej podstaty, alebo
- ak bol návrh na vyhlásenie konkurzu zamietnutý pre nedostatok majetku, alebo
- ak bolo konkurzné konanie zastavené pre nedostatok majetku, alebo
- bol konkurz zrušený pre nedostatok majetku.

Podľa dôvodovej správy k zákonu č. 390/2019 Z. z. bolo najvýznamnejšou zmenou bolo takmer úplné odpojenie rozhodovania súdu o zrušení spoločnosti od posudzovania pred rozhodnutím o zrušení spoločnosti, či má spoločnosť majetok. Do 30. septembra 2020 musel súd pred rozhodnutím o zrušení spoločnosti z úradnej povinnosti posudzovať, či má spoločnosť majetok, čo je samozrejme pri prístupe „entity by entity“ značne časovo a kapacitne náročné. Okrem toho táto činnosť vyžaduje poskytovanie súčinnosti viacerými osobami. Ak aj súd zistil, že v prospech spoločnosti sú evidované nejaké majetkové hodnoty (napr. motorové vozidlá), ešte to nič nevypovedalo o tom, či je zmysluplné ustanoviť likvidátora, keďže toho činnosť by mala zmysel vtedy, ak evidovaný majetok skutočne uchopí (motorové vozidlá fyzicky zabezpečí).

Nový systém (okrem prípadu zrušenia spoločnosti podľa ust. § 69 OBZ) riešenia by mal zabezpečiť vyváženú ochranu záujmov veriteľov na uspokojení ich nárokov voči spoločnosti, ale rovnako aj ochranu záujmov prípadného „núteného likvidátora“ na uspokojení aspoň minimálnych nákladov na vykonanie šetrenia majetkových pomerov zrušenej spoločnosti. Stav, kedy bol (registrový) súd vystavený tomu, že mal ustanovovať za likvidátora niekoho z pôvodných členov štatutárneho orgánu v skutočnosti nebol efektívnym riešením. Súd pri porušovaní povinností takýmto likvidátorom mal možnosť ustanovovať likvidátora zo zoznamu konkurzných správcov, avšak nie ojedinele sa ukázalo, že hodnota majetku spoločnosti neumožňuje ani úhradu nákladov základných šetrení majetku spoločnosti v likvidácii. Z tohto dôvodu, ak sa má začať likvidácia, musí byť zložený predavok na úhradu odmeny a výdavkov likvidátora, a to bez ohľadu na to, či likvidátora povolajú spoločníci alebo ho ustanoví súd.

Z vyššie uvedeného vyplýva, že od 1. októbra 2020 už nie je možné argumentovať, že v zmysle analogickej aplikácie ust. § 68 a nasl. OBZ aj na zrušenie spoločenstva sa jeho likvidácia nevyžaduje aj pri neexistencii akéhokoľvek majetku. Z toho vyplýva ešte viac absurdnosť právnej úpravy zrušenia a zániku spoločenstiev zakotvená v BytZ, kedy budú vlastníci nútení rozhodnúť o likvidácii majetku spoločenstva a vymenovaní likvidátora, hoci je zjavné, že spoločenstvo nemá žiaden majetok. Zákonodarcia pri novelizácii OBZ o zrušení spoločnosti zákonom č. 390/2019 Z. z. zjavne nepamätal a to, že na túto úpravu je naviazaná aj právna úprava zrušenia spoločenstiev podľa BytZ.

Rozhodnutie o zlúčení, splynutí a rozdelení spoločenstva už totiž obsahuje aj rozhodnutie o zrušení spoločenstva v zmysle ust. § 7d ods. 1 písm. b) BytZ, pretože v týchto prípadoch dochádza k sukcesii do práv a povinností zanikajúceho spoločenstva. Okrem toho však existuje aj druhý prípad dobrovoľného zrušenia spoločenstva a to podľa ust. § 7d ods. 1 písm. a) BytZ, pričom v tomto prípade majetok spoločenstva môže, ale aj nemusí existovať. Práve preto podľa nášho názoru zákonodarcia v prvej vete ust. § 7d ods. 4 BytZ upravil zrušenie spoločenstva bez likvidácie alebo s likvidáciou, pričom pre obe tieto situácie odkazuje v ust. § 7d ods. 6 BytZ na ust. § 68 až 75k OBZ.<sup>3</sup> Je tomu z dôvodu, že tieto ustanovenia obsahujú komplexnejšiu právnu úpravu zrušenia spoločností bez likvidácie ako aj s likvidáciou, nakoľko BytZ bližší postup ako sa má v týchto prípadoch postupovať BytZ vôbec neupravuje. Inak povedané, úprava v BytZ v tomto smere nie je dostatočná.

Ako už bolo uvedené vyššie, ust. § 7d bolo do BytZ zakomponované novelou č. 367/2004 Z. z. Jednoznačná úprava v ust. § 7b ods. 4 BytZ, v zmysle ktorého platí, že majiteľom účtu zriadeného spoločenstvom sú vlastníci, resp. že peniaze na týchto účtoch sú majetkom vlastníkov, ktoré spoločenstvo len spravuje bola do BytZ zakomponovaná až novelou BytZ č. 70/2010 Z. z. účinnou od 1. apríla 2010. Dovtedy to z dikcie ustanovení BytZ nebolo zjavné a teda mohlo sa interpretovať aj tak, že aj prostriedky vlastníkov na účtoch spravovaných spoločenstvom sú jeho majetkom, ktoré treba zlikvidovať. Aj z tohto hľadiska aplikujúc metódy historického výkladu ustanovení BytZ je zjavné, že v drivej väčšine prípadov v praxi spoločenstvá budú bez vlastného majetku a teda ich likvidácia sa pri zrušení a následnom prechode na výkon správy správcom nemala vyžadovať. Vzhľadom na právnu úpravu OBZ účinnú od 1. októbra 2020 je uvedený názor len rovine návrhu de lege ferenda.

<sup>1</sup> Tento názor potvrdzuje aj rozhodovacia prax súdov (porovnaj napr. rozhodnutie NS SR sp. zn. 5 Obdo 27/2012 z 29. 6. 2012 a rozhodnutie Krajského súdu v Žiline sp. zn. 13 Cob 270/2010 z 15. 2. 2011.

<sup>2</sup> Strapáč, P., Ďurana, M., Sninčák, T., Sura, S., Takáč, J., Treščáková, D., Skorková, V. Zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Komentár. Bratislava : Wolters Kluwer, 2018, s. 155, Patakyová, M. a kol. Obchodný zákonník, Komentár. Praha : C. H. Beck, 3. vydanie, 2010, s. 215.

<sup>3</sup> Priama aplikácia ustanovení Obchodného zákonníka pritom nevyplýva len z ust. § 7d ods. 6 BytZ, ale aj z ust. § 3 ods. 1 BytZ podľa ktorého platí princíp subsidiarity.